

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 47 (1972)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Erschwingliche Eigentumswohnungen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104137>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Immer noch gibt es in den Kreisen der Wohngenossenschaften viele, die die Erstellung von Eigentumswohnungen ablehnen. Sie fühlen sich abgeschreckt von den im allgemeinen allzu hohen Preisen.

Bedenken erregen auch einige grundsätzliche Erwägungen. Vor allem wird die Handhabe vermisst, die die Eigentumswohnungen vor Spekulation bewahrt. Aber auch hier gibt es schon überzeugende Beispiele für die Vermeidung dieser Gefahr.

Den Beweis, dass es gelingen kann,

### **komfortable, geräumige Eigentumswohnungen zu günstigen Preisen**

zu erstellen, erbringt z. Zt. die Familien-Baugenossenschaft Bern. Sie hatte allerdings das Glück und die Einsicht, sich an einer sehr rationellen Bauweise zu beteiligen. Sie brachte in ein Bauprojekt von 5 Hochhäusern deren zwei ein. Zwei Hochhäuser gehören zwei anderen Baugenossenschaften, und ein Hochhaus wird von einer Erbgemeinschaft errichtet. Das Ganze ist zwei Architektengemeinschaften anvertraut.

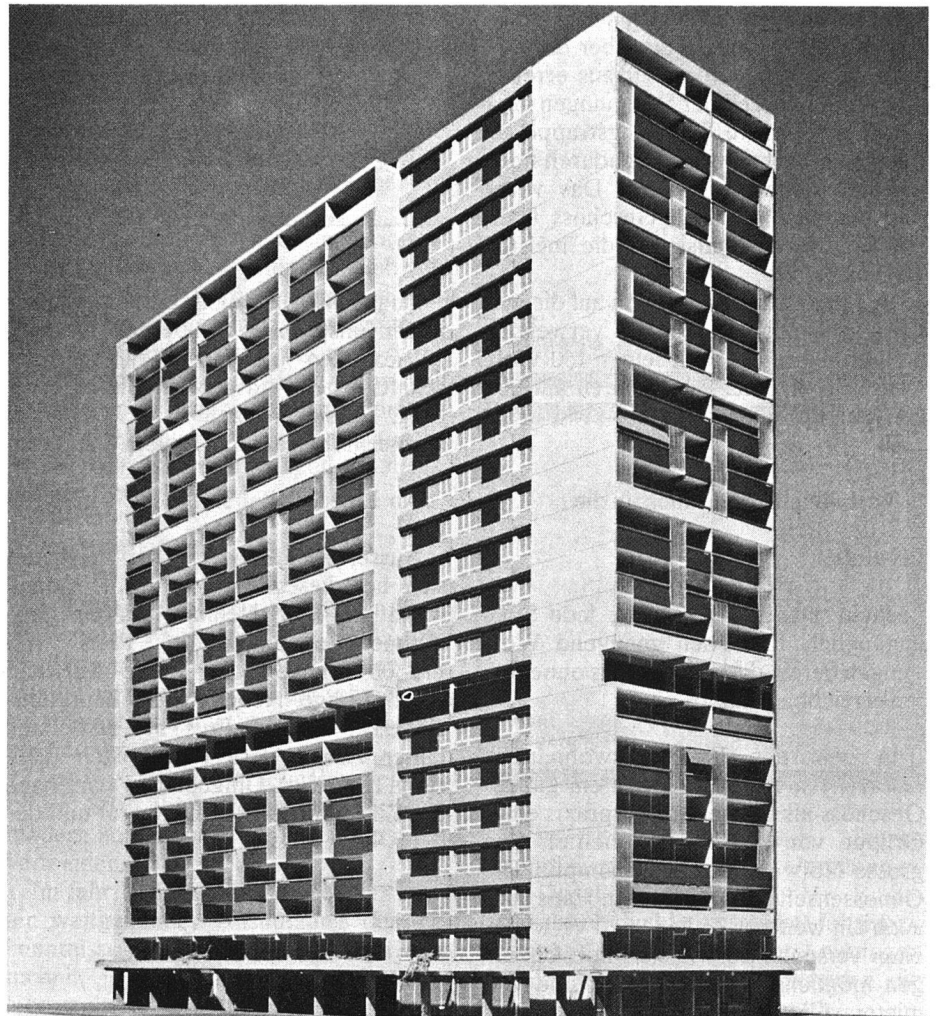
Alles in allem eine straffe, zielbewusste Organisation, die mannigfache Einsparungen garantiert und einen sinnvollen, möglichst reibungslosen Ablauf der unternehmerischen, handwerklichen, auch kommerziellen Manipulationen erlaubt.

Eine Führung durch eines dieser Hochhäuser, draussen im Fellergut, unter der Leitung von Architekt H. Reinhard und in fürsorglicher Anwesenheit der verantwortlichen Persönlichkeiten der «Fambau», brachte die Bekanntschaft mit einer ganzen Reihe beachtlicher Überraschungen. So wird es die Kosteninteressierten – wer ist das nicht in dieser Turbulenz der hektischen Teuerung! – mit besonderer Genugtuung erfüllen, dass trotz der Grösse der Wohnungen und dem bemerkenswerten Ausbau

### **die vom Bund festgelegten Limiten für die Wohnbauhilfe unterschritten**

und so die Wohnbauhilfe ausgelöst wurde. So kommen auch Mieter mit beschränktem Einkommen in die Lage, eine Eigentumswohnung zu erwerben.

Mehr Raum – das ist wohl der meistgehörte Ruf in den immer kleiner gewordenen Wohnungen. Dieser heisse



Wunsch wird in diesen Berner Wohnungen erfüllt. Wenn die Soziologen zum prüfenden Augenschein sich einfinden, werden sie zweifellos für die im Mittel 27 m<sup>2</sup> umfassenden Wohnzimmer (statt der gewohnten 18–20 m<sup>2</sup> und die 13 m<sup>2</sup> bereitstellenden Kinderzimmer (statt sonst meistens nur 9–10 m<sup>2</sup>) besonderes Lob haben.

Eitel Freude wird der zur Grünpflanzung gut geeignete 5,8 m breite Balkon mit 1,8 m Ausladung wecken.

Eine ausnehmend feine, in die Zukunft weisende Idee kam bei der

### **originellen Gestaltung der Geschosse**

zur Auswirkung. Die Wohnungen von je 3 Geschossen wurden in Gruppen zusammengefasst. Es entstanden so überschaubare Einheiten von 20–25 Wohnungen. Jede Gruppe umfasst verschiedene Wohngrössen und Wohnformen. Das erlaubt zum Beispiel einer Stamm-

*Unsere Photos zeigen das Hochhaus mit Eigentumswohnungen in der Überbauung Fellergut der Familien-Baugenossenschaft Bern und – auf der folgenden Seite – das Wohnzimmer einer Eigentumswohnung.*

familie, eine grosse oder mittlere Wohnung zu beziehen, während der Sohn oder die Grossmutter in der Nähe eine Kleinwohnung mietet. Die Gruppe ist gross genug, um Zwangskontakte zu vermeiden, klein genug, um die nötigen nachbarlichen Beziehungen zu erleichtern. Zur Erschliessung der Wohnung selbst wurden verschiedene Möglichkeiten ausgeführt. Die meisten Wohnungen sind entweder direkt oder über die normale Haustreppe vom Lift aus erreichbar. Für einen Teil der Wohnungen aber wurde eine innere Wohnungstreppe geplant. Die Wohnung wirkt dadurch noch privater, auch geräumiger. Das wiegt den Nachteil, dass ein Geschoss überwunden werden muss, für die meisten Mieter auf.

Viel Phantasie wurde auch auf die äusserst geräumigen Lifthallen verwendet. Es fahren pro Haus mit seinen 150 Wohnungen drei Lifte. Diese halten auf den 20 Stockwerken jedoch nur etwa neunmal.

Vorbildlich wurde auch an die

### Invaliden

gedacht. Das Haus ist ohne jede Stufe zugänglich. Es stehen genügend Wohnungen bereit, die vom Lift aus ohne Stufen erreichbar sind.

In dem den Eigentumswohnungen reservierten Hochhaus wird ein ganzes Geschoss als Gemeinschaftspraxis einer Gruppe von Ärzten eingerichtet, eine grosse Notwendigkeit für Bümpliz. Die Genossenschaft hat in diesem Haus aber auch ein weiteres Anliegen zu verwirklichen versucht. So wie sie Mietwohnungen möglichst günstig erstellt und vermietet, will sie den zahlreichen spekulativ verteuerten Eigentumswohnungen gute preiswerte Wohnungen zu Selbstkosten entgegensetzen. Um diesem An-

liegen den nötigen Nachdruck auch auf die Dauer zu verschaffen, gibt sie *das Land im Baurecht ab*.

Und jetzt die Preise. Im folgenden sind für einige Kategorien von Eigentumswohnungen die Minimal- und Maximalpreise angegeben:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| 1-Zimmer-Wohnung  | Fr. 44 300 bis 58 900   |
| 3-Zimmer-Wohnung  | Fr. 78 500 bis 105 000  |
| 4-Zimmer-Wohnung  | Fr. 108 900 bis 142 200 |
| 5-Zimmer-Wohnung  | Fr. 119 400             |
| 5½-Zimmer-Wohnung | Fr. 140 200 bis 187 800 |

Zu jeder Wohnung ist ein Abstellplatz in der Einstellhalle zu übernehmen. Hinzu kommen u. a. noch die Gemeinschaftskosten (Wasserzins, Lift, Beleuchtung, Versicherungen usw.). Der Baurechtszins beträgt 1,16 % vom Kaufpreis.

An Eigenkapital sind 30 % aufzubringen.

Ausserordentlich günstig gestaltet sich bei diesen Preisen der Nettoaufwand pro Jahr. Nehmen wir eine 4½-Zimmer-Wohnung zum Preis von 112 300 Franken. Der totale Aufwand (inkl. Garage, Nebenkosten, Baurechtszins usw.) wird mit Fr. 11 569 berechnet. Unter Abzug der Nebenkosten (Heizung, Hauswart, Umgebung, Fernsehen), der Zinsen für das Eigenkapital und der

Amortisation ergibt sich ein *Nettoaufwand* für Wohnung und Garage von Fr. 7 332.

Wenn auch die ausgeklammerten Kosten z. T. auf die Dauer nicht zu umgehen sind, so offenbaren diese Preise für Eigentumswohnungen doch eine ausserordentliche Leistung. Sie erbringen den Beweis, dass bei sorgfältiger Planung, grosszügiger Zusammenarbeit, gut genossenschaftlicher Zurückhaltung in den Preisen auch heute sehr günstige attraktive Neubauwohnungen angeboten und erworben werden können.

Offensichtlich können die Wohngenossenschaften eine sehr nützliche Aufgabe auch in der Erstellung von Eigentumswohnungen erfüllen! r

